

RECONVERSION DE L'ANCIEN SITE AMORA VILLE DE DIJON

**Compte rendu annuel à la collectivité
au 30 juin 2019**

SOMMAIRE

- I. **Présentation et programme physique de l'opération**
- II. **Note de conjoncture**
- III. **Bilan prévisionnel actualisé**
- IV. **Annexes**

I. PRESENTATION ET PROGRAMME PHYSIQUE DE L'OPERATION

1.1 Présentation de l'opération :

Par délibération du 29 juin 2009, le Conseil Municipal a confié à la SPLAAD, par voie de convention de prestations intégrées, l'aménagement du territoire « Grand Sud », compris entre la gare de Dijon et la limite sud de la ville.

Le projet de territoire « Grand Sud » vise à rééquilibrer le développement de la ville de Dijon au sud en conjuguant la construction de nouveaux quartiers mixtes, la requalification d'espaces publics urbains ou naturels et l'accueil d'équipements publics.

Pour répondre à cet objectif, 3 lots ont été définis dans la convention de prestations intégrées « Grand Sud » correspondant aux secteurs opérationnels suivants :

- Lot 1 : secteur de reconversion des friches militaires de l'Arsenal et des anciennes minoteries dijonnaises d'une surface de 12,8 hectares à l'Est de l'avenue Jean Jaurès,
- Lot 2 : secteur de requalification du quartier du Pont des Tanneries d'une surface de 4,7 hectares au sud de la rue du Pont des Tanneries,
- Lot 3 : secteur de reconversion du site de l'Hôpital Général d'une surface de 6,7 hectares situé entre l'avenue de l'Ouche et la rue de l'Hôpital.

Les lots 1 - Arsenal et 2 - Pont des Tanneries ont été activés par délibération du 29 juin 2009.

Par délibération du 1 février 2010, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°1 à la convention de prestations intégrées. Cet avenant vise à rectifier une erreur matérielle à l'article 24.5 – Sort du boni de l'opération.

Par délibération du 29 mars 2010, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°2 à la convention de prestations intégrées. Cet avenant crée un lot n°4 portant sur la reconversion et l'aménagement de la friche industrielle Amora Maille suite à la cessation d'activité du groupe Unilever. Ce secteur de 2,1 hectares, est situé quai Nicolas Rolin. Cet avenant a procédé à l'activation de ce nouveau lot.

Par délibération du 24 juin 2013, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°3 à la convention de prestations intégrées portant modification des modalités d'imputation des charges de l'aménageur, de la transformation de la SPLAAD en Société Publique Locale et intégrant les nouvelles dispositions relatives à la gouvernance de la société.

Par délibération du 16 décembre 2013, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°4 prenant en compte l'évolution de la participation financière de la collectivité à l'opération d'aménagement et modifiant les dates d'ouverture et de clôture de l'exercice comptable décidé par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SPLAAD en séance du 19/12/12.

Par délibération du 29 juin 2015, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé la résiliation du lot 2 – Pont des Tanneries.

Par délibération du 19 décembre 2016, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°5 modifiant les modalités de détermination du forfait annuel de gestion mises en place par voie d'avenant à la convention de prestations intégrées.

Par délibération du 26 mars 2018, le Conseil Municipal de la Ville de DIJON a approuvé l'avenant n°6 ayant pour objet d'entériner la décision du Conseil d'Administration de la SPLAAD visant à simplifier l'organisation des instances de la Société pour la mise en œuvre du contrôle analogue exercé par les collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales actionnaires. Un « Comité de Contrôle et Stratégique » a ainsi été créé, fusionnant le Comité de contrôle et le Comité stratégique existants

1.2 Programme :

Lors de sa séance du 29 mars 2010, le Conseil Municipal de la ville de Dijon a décidé d'intégrer à la concession Grand Sud un nouveau secteur opérationnel pour permettre l'aménagement des terrains du site de recherche et production du Groupe UNILEVER, anciennement exploité par AMORA-MAILLE.

Ce site d'une superficie totale de 21 340 m² était désaffecté depuis la fin de l'année 2009. Il constituait l'une des dernières enclaves industrielles située en milieu urbain. Cette friche était constituée d'un bâtiment de 6 000 m² environ et d'un terrain libéré suite aux démolitions menées par le Groupe UNILEVER, permettant une constructibilité d'environ 20 000 m².

Le programme de reconversion du site comprend deux volets :

- **Sur le tènement constructible : mise en œuvre d'un programme de construction à usage principal d'habitat et équipements annexes afférents.**

Le tènement constructible cadastré EP 3 et EP 23 est situé à l'angle de la rue Hoche et du quai Nicolas Rolin, entre l'Ouche et le Canal de Bourgogne. Il représente une surface de 14 641 m².

Une étude urbaine sommaire a permis de conforter une constructibilité de 20 000 à 23 000 m² de Surface de Plancher sur cette parcelle, à dominante d'habitat. La mixité programmatique envisagée est conforme au PLU et les scénarii d'aménagement étudiés intègrent les contraintes du PPRI.

- **Sur l'ancien bâtiment « recherche et développement » du groupe Unilever : engager la réhabilitation du bâtiment d'une surface d'environ 6 000 m² de S.H.O.N. en vue d'y implanter des activités économiques afin de favoriser la création d'emplois à proximité des quartiers d'habitat.**

Suite à une démarche active de commercialisation de ce bâtiment porté par la collectivité, un protocole d'accord a été signé avec la société TELETECH CAMPUS, négocié conjointement avec le Grand Dijon, pour l'implantation d'un centre de relations clients ciblant à terme la création de 600 emplois sur 4 ans, dans l'ancien bâtiment « Recherche et Développement ».

Après négociation, le dispositif validé conjointement désignait la SPLAAD en sa qualité de maître d'ouvrage au titre de la Concession d'Aménagement « Grand Sud » comme opérateur immobilier, porteur du projet pour sa phase acquisition-réalisation, puis finalement comme crédit-bailleur du preneur identifié, dans le cadre d'un contrat d'une durée de 15 ans.

1.3 Actes règlementaires

Le compte de résultat prévisionnel du lot n°4 « Reconversion de l'ancien site AMORA » a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Dijon du 26 mars 2018.

II. NOTE DE CONJONCTURE

2.1. Réalisation

• Foncier

Aucune acquisition réalisée au cours de l'exercice.

Au 30/06/2019, la SPLAAD a la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération.

Les dépenses constatées pour ce poste au 30/06/2019 s'élèvent à 10 202 793 € TTC.

• Aménagement des sols et travaux

Au 30/06/2019, les travaux suivants ont été réalisés :

- *Sur le tènement constructible :*

Aucuns travaux n'ont été réalisés.

- *Sur l'ancien bâtiment « recherche et développement » du groupe Unilever (bâtiment « Quai 64 ») :*

La réhabilitation de l'ancien bâtiment R&D s'est effectuée dans le cadre d'un crédit-bail conclu avec la société TELETECH CAMPUS.

Un permis de construire a été délivré en date du 20 avril 2011 pour la réhabilitation des 6 000 m² de l'ancien bâtiment R&D en centre d'appel.

Les travaux ont débuté en juin 2011 et se sont achevés en mars 2012.

La conception initiale du bâtiment, destinée à un preneur unique et proposant des espaces de travail atypiques restreignait la cible des entreprises pouvant s'installer dans le bâtiment. Or, la totalité des locaux n'était pas occupée par le centre d'appel. Des travaux d'adaptation se sont avérés nécessaires pour louer les espaces « Tribune » et « Embarcadère » totalisant une surface de 1 600 m².

Un permis de construire a été délivré en date du 17 mai 2018 pour la modification et la création de 620 m² de Surface de Plancher supplémentaire dans l'espace « Tribune ».

Les travaux d'adaptation des communs et des espaces « Tribune » et « Embarcadère » ont débuté au cours du 2^{ème} trimestre 2018.

Les dépenses constatées pour ces postes au 30/06/2019 s'élèvent à 8 178 798 € TTC.

Perspectives au 30/06/2020 :

Achèvement des travaux d'adaptation des espaces communs et des locaux loués.

2.2 Commercialisation et location

• Commercialisation du tènement constructible

Depuis 2012, les démarches commerciales visant à céder ce tènement à un opérateur immobilier ont été suspendues à la demande du concédant.

• Location du bâtiment « Quai 64 »

La réhabilitation de l'ancien bâtiment R&D s'est effectuée dans le cadre d'un crédit-bail conclu avec la société TELETECH CAMPUS.

Dès la première année, TELETECH CAMPUS s'est montré défaillant dans le règlement des échéances du crédit-bail. Malgré différentes démarches de conciliation et d'accompagnement du règlement de ses dettes à l'égard de la SPLAAD, le crédit-bail a dû être résilié en juillet 2013 et un bail classique a été signé avec TELETECH CAMPUS pour une surface réduite à 1 500 m².

TELETECH CAMPUS a continué à ne pas régler régulièrement ses loyers et charges.

La société TELETECH CAMPUS a été liquidée en mai 2016, rendant tout recouvrement de créance impossible. Les sommes dues à la SPLAAD s'élevaient à 2 900 K€ HT dont 383 K€ de loyers impayés, le reste correspondant à des indemnités dues à la SPLAAD.

Suite à la résiliation du crédit-bail, le bâtiment a été mis sur le marché de la location.

Au 30/06/2019, l'immeuble est occupé en totalité :

- La société TELETECH INTERNATIONAL SAS loue 1 250 m² depuis novembre 2016. La société TELETECH INTERNATIONAL SAS a été créée en 2016 par le groupe FINARE qui a racheté TELETECH CAMPUS ;

- Le groupement de locataire composé de Dijon Métropole, de la Ville de Dijon et de Bouygues Énergies et Services / Citelum (ON DIJON) loue 1 281 m² depuis janvier 2019 ;

- La société LINKCITY Nord Est loue pour le compte de la SNCF son sous-locataire 2 372 m² depuis mai 2019 dans le cadre d'une Convention d'Occupation Précaire conclue pour une durée de 18 mois.

Les recettes constatées pour ce poste au 30/06/2019 s'élèvent à 1 935 338 € TTC.

III. BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

3.1. Etat des dépenses et des recettes prévisionnelles

3.1.1. Compte de résultat prévisionnel (en HT)

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	0,0	5 985	1 183	7 168
FONCIER	0,3	9 056 917	1 145 876	10 202 793
AMENAGEMENT DES SOLS	0,0	0	0	0
TRAVAUX	0,3	7 392 361	1 456 341	8 848 702
HONORAIRES TECHNIQUES	0,0	93 125	18 625	111 750
FRAIS FINANCIERS	0,1	2 661 144	0	2 661 144
REMUNERATION SPL	0,1	1 832 693	0	1 832 693
FRAIS ANNEXES	0,2	5 102 557	491 416	5 593 973
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0,0	0	0	0
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	0,0	0	0	0
SOLDE TVA	0,0		725 980	725 980
TOTAL DES DEPENSES	1	26 144 782	3 839 421	29 984 203
RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
LOCATIONS/CESSIONS	0,7	19 202 227	3 832 306	23 034 533
Recettes de cession de terrains		6 600 000	1 320 000	7 920 000
Recettes de cession du bâtiment		6 500 000	1 300 000	7 800 000
Recettes d'exploitation		6 102 227	1 212 306	7 314 533
SUBVENTIONS	0,1	2 625 000	0	2 625 000
FEDER		450 000	0	450 000
REGION BOURGOGNE		675 000	0	675 000
Département		250 000	0	250 000
GRAND DIJON		1 250 000	0	1 250 000
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	0,0	77 733	7 115	84 848
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	0,2	4 239 823	0	4 239 823
Subvention globale		4 239 823	0	4 239 823
Cession équipements généraux		0	0	0
Participation complément de prix		0	0	0
Participation acquisition foncière		0	0	0
TOTAL DES RECETTES	1	26 144 782	3 839 421	29 984 203
SOLDE RECETTES - DEPENSES		0	0	0

RECONVERSION DE L'ANCIEN SITE AMORA – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 2019

3.1.2. Commentaires sur le compte de résultat prévisionnel

Le compte de résultat prévisionnel fait apparaître un montant total prévisionnel de dépenses de 29 984 203 € TTC. Le cumul des dépenses au 30/06/2019 est de 23 956 673€ TTC.

Le montant total prévisionnel des recettes est de 29 984 203 € TTC. Le cumul des recettes au 30/06/2019 est de 4 645 186 € TTC.

La subvention d'équilibre d'un montant de 4 239 823 € est inchangée.

3.2. Etat prévisionnel de trésorerie

Plan de trésorerie au 30/06/2019

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	réalisé TTC au 30/06/2019	Réalisé à mi 2020	Réalisé à mi 2021	Réalisé à mi 2022	Réalisé à mi 2023	Années ult.	
DEPENSES EN TTC							
ETUDES	4 168	3 000	0	0	0	0	7 168,06
Etudes générales	4 168	3 000	0	0	0	0	7 168,06
FONCIER	10 202 793	0	0	0	0	0	10 202 793,30
Acquisitions	10 124 168	0	0	0	0	0	10 124 168,11
Frais annexes	78 625	0	0	0	0	0	78 625,19
Indemnités	0	0	0	0	0	0	0,00
AMENAGEMENT DES SOLS	0	0	0	0	0	0	0,00
Aménagement des sols	0	0	0	0	0	0	0,00
TRAVAUX	8 205 786	339 284	103 350	101 454	103 364	107 214	8 960 451,53
Travaux	8 178 798	318 272	84 600	86 454	88 364	92 214	8 848 701,53
Honoraires	26 988	21 012	18 750	15 000	15 000	15 000	111 750,00
FRAIS FINANCIERS	1 614 990	190 000	190 000	190 000	190 000	286 154	2 661 144,29
Intérêts sur emprunts à L. T.	1 614 990	190 000	190 000	190 000	190 000	286 154	2 661 144,29
Intérêts sur avances à C. T.	0	0	0	0	0	0	0,00
REMUNERATION SPL	939 476	92 051	87 574	88 238	88 286	537 069	1 832 693,28
rémunération SPL	939 476	92 051	87 574	88 238	88 286	537 069	1 832 693,28
FRAIS ANNEXES	2 989 460	330 800	323 129	327 588	332 181	1 290 816	5 593 972,71
Frais annexes	2 989 460	330 800	323 129	327 588	332 181	1 290 816	5 593 972,71
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0	0	0	0	0	0	0,00
GOUVERNANCE PARTICIPATIVE	0	0	0	0	0	0	0,00
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	23 956 673	955 134	704 053	707 280	713 830	2 221 253	29 258 223,17
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	23 956 673	24 911 807	25 615 860	26 323 140	27 036 970	29 258 223	
RECETTES EN TTC							
RECETTES LOCATIVES / CESSIONS	1 935 338	1 001 424	1 048 830	1 072 532	1 072 532	16 903 875	23 034 533,00
Recettes de cessions et d'exploitation	1 935 338	1 001 424	1 048 830	1 072 532	1 072 532	16 903 875	23 034 533,00
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	84 848	0	0	0	0	0	84 847,76
Produits financiers et divers	84 848	0	0	0	0	0	84 847,76
SUBVENTIONS	2 625 000	0	0	0	0	0	2 625 000,00
Feder	0	0	0	0	0	0	0,00
Région	0	0	0	0	0	0	0,00
FEDER	450 000	0	0	0	0	0	450 000,00
REGION BOURGOGNE	675 000	0	0	0	0	0	675 000,00
Département	250 000	0	0	0	0	0	250 000,00
GRAND DIJON	1 250 000	0	0	0	0	0	1 250 000,00
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	0	0	0	0	0	4 239 823	4 239 822,61
Subvention globale	0	0	0	0	0	4 239 823	4 239 822,61
Cession équipements généraux	0	0	0	0	0	0	0,00
Participation complément de prix	0	0	0	0	0	0	0,00
Participation acquisition foncière	0	0	0	0	0	0	0,00
TOTAL DES RECETTES ANNUEL	4 645 186	1 001 424	1 048 830	1 072 532	1 072 532	21 143 698	29 984 203,37
TOTAL DES RECETTES CUMUL	4 645 186	5 646 611	6 695 440	7 767 973	8 840 505	29 984 203	
SOLDES ANNUELS avant financement	-19 311 487	46 290	344 776	365 253	358 703	18 922 445	725 980,20
SOLDES CUMULES avant financement	-19 311 487	-19 265 196	-18 920 420	-18 555 167	-18 196 465	725 980	

RECONVERSION DE L'ANCIEN SITE AMORA – VILLE DE DIJON
Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 2019

Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

INTITULE	SIMULATION EN €/HT						TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	réalisé TTC au 30/06/2019	Réalisé à mi 2020	Réalisé à mi 2021	Réalisé à mi 2022	Réalisé à mi 2023	Années ultérieures	
MOYENS DE FINANCEMENT	17 105 904	0	0	0	0	-17 105 904	0,00
Mobilisation d'emprunts	0	0	0	0	0	0	0,00
Amortissement d'emprunts	0	0	0	0	0	0	0,00
Avances bancaires (13,3 M€)	13 176 920	0	0	0	0	0	13 176 919,82
Remboursement d'avances	0	0	0	0	0	-13 176 920	-13 176 919,82
Avances collectivités	0	0	0	0	0	0	0,00
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	0	0	0	0,00
Financement des programmes	3 928 984	0					3 702 870,00
Remboursement des programmes		0	0			-3 928 984	-3 702 870,00
T.V.A.							
T.V.A. sur les dépenses	2 684 550	84 097	42 997	43 424	44 507	213 866	3 113 440,93
T.V.A. sur les recettes	322 889	166 904	174 805	178 755	178 755	2 817 313	3 839 421,13
T.V.A. réglée à l'Etat							0,00
T.V.A. remboursée par l'Etat							0,00
Solde de T.V.A.	2 361 662	-82 807	-131 808	-135 332	-134 248	-2 603 447	-725 980,20
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	156 079	-36 517	212 968	229 921	224 455	-786 906	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	156 079	119 562	332 530	562 451	786 906	0	0

La trésorerie de l'opération est assurée par :

- Deux ouvertures de crédit en compte courant (OCCC) d'un montant total de 13,3 M€ contractées auprès du Crédit Agricole ;
- Des subventions d'un montant total de 2 625 000 € ;
- Un apport de fonds via la SPLAAD, comme le prévoit l'article 16 de la convention de prestations intégrées, d'un montant de 3 928 984 €.

IV. ANNEXES

Annexe 1 : Etat des acquisitions réalisées au 30/06/2019

Annexe 2 : Etat des ventes au 30/06/2019

Annexe 3 : Plan de commercialisation

ANNEXE 1 : ETAT DES ACQUISITIONS REALISEES AU 30/06/2019

ACQUISITIONS REALISEES au 30/06/19

PROPRIETAIRES	COMMUNES	CADASTRE		SURFACE			PRIX GLOBAL D'ACQUISITION TTC	DATE ACTE
		Sect.	N°	ha	a	ca		
ACQUISITIONS 1ère PHASE								
AMORA MAILLE SOCIETE INDUSTRIELLE	DIJON	EP	3	01	08	40	10 124 168,11 €	12/07/2010
		EP	23	01	05	95		
	S/T			2	14	35		
TOTAL ACQUISITIONS								
				2	14	35	10 124 168,11 €	

ANNEXE 2 : ETAT DES VENTES AU 30/06/2019

ACQUEREURS	m ² de SP	Surface vendue en m ² de SP	ACQUEREUR	PRIX H.T. en Euros	PRIX T.T.C.	ACTE
Lot AMORA	22 000					
TOTAL	22 000	0		0	0	



SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE
« AMÉNAGEMENT DE
L'AGGLOMÉRATION DJONNAISE »
40 avenue du Drapeau
CS 77 418
21074 Dijon Cedex
Tél. 03 45 83 90 13
Fax 03 45 83 90 21
www.splaad.com

SPLAAD
L' a m é n a g e u r p u b l i c